



Compte-rendu annuel à la collectivité locale SERVON (Exercice 2021) ZAC du Noyer aux Perdrix Juin 2022

Ce document s'inscrit dans la dynamique de la convention de concession d'aménagement et le respect des dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L. 1523.2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ce projet.

Ce compte rendu d'activité 2021 permet d'établir :

- Un état d'avancement du projet au 31 décembre 2021,
- Un avancement des acquisitions et des cessions au 31 décembre 2021,
- Les perspectives opérationnelles pour l'année 2022.

Documents associés à cette note :

1. Bilan prévisionnel actualisé comprenant :
 - a. Etat des dépenses et des recettes arrêtées au 31 décembre 2021
 - b. Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser
2. Tableau de programmation et de commercialisation au 31 décembre 2021

SOMMAIRE

1. Présentation de l'opération	5
1.1 Situation administrative et contractuelle	5
1.2 Rappel : les principaux enjeux	6
1.3 Le programme de la ZAC (dossier de réalisation)	6
1.4 L'équipe externe	6
2. Avancement de l'opération au 31 décembre 2021	7
2.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)	7
2.2 Acquisitions foncières	7
2.3 Etudes et projet urbain	7
2.4 Commercialisation et projets de construction	8
2.5 Réalisation des travaux d'espaces publics et de préparation des terrains	8
3. Réalisation des dépenses au 31 décembre 2021	10
3.1 Acquisitions (A) : 7 694 K € de dépenses prévisionnelles (identique au CRACL 2020)	10
3.2 Etudes (B) : 540 K € de dépenses prévisionnelles (504 K € au CRACL 2020)	10
3.3 Travaux (C) : 9 412 K € de dépenses prévisionnelles (9 410k € affichés au CRACL 2020)	10
3.4 Communication (D) : 83 K € de dépenses prévisionnelles (91k € affichés au CRACL 2020)	11
3.6 Frais généraux externes et autres (I) : 149 K € de dépenses prévisionnelles (143k € affichés au CRACL 2020)	12
3.7 Autres dépenses (L) : 3 616 K € de dépenses prévisionnelles (3 553 K € affichés au CRACL 2020)	12
3.3.1 Frais internes (L41) : 2 875 K € de dépenses prévisionnelles (2 813k € affichés au CRACL 2020)	12
3.8 Conclusions :	12
4. Réalisation des recettes au 31 décembre 2021	14
4.1 Cessions (B) : 25 841K€ de recettes prévisionnelles (25 841k € affichés au CRACL 2020)	14
4.2 Participations constructeurs (D) : 312 K € de recettes prévisionnelles (252k € affichés au CRACL 2020)	14
4.3 Produits divers (F) : 124K € de recettes prévisionnelles (141 K € affichés au CRACL 2020)	14
5. Solde opérationnel au 31 décembre 2021	15
6. Situation financière	15
7. Planning : Prévisions 2022 et suivantes	15
7.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)	15
7.2 Procédure et acquisitions foncières	15
7.3 Communication	15
7.4 Commercialisation et projets de construction	15
7.5 Réalisation des travaux d'espaces publics en 2022	16

Les réalisations porteront sur :	16
8. Arbitrages et enjeux	16
9. Annexes.....	16

1. Présentation de l'opération

1.1 Situation administrative et contractuelle

13/06/2002	Délibération du Conseil Municipal de Servon désignant l'AFTRP en tant qu'aménageur de la ZAC et donnant autorisation à Monsieur le Maire de signer le traité de concession d'aménagement
03/07/2002	Signature de la convention publique d'aménagement
11/12/2003	Adhésion de la Commune de Servon à la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie
05/04/2007	Délibération du Conseil Municipal de Servon approuvant le dossier de Création de la ZAC
13/12/2007	Délibération du Conseil Municipal de Servon donnant autorisation à Monsieur le Maire à signer l'avenant 1 à la convention publique d'aménagement
17/12/2007	Signature de l'avenant 1 au traité de concession d'aménagement : - modifiant le périmètre de l'opération - modifiant le programme initial : de 250 000 m ² de terrains cessibles à vocation d'activités, de commerces et de logements sociaux, à 230 000 m ² cessibles à vocation d'activités et de commerces.
20/10/2009	Délibération du Conseil Communautaire déclarant d'intérêt communautaire la ZAC du Noyer aux Perdrix
25/01/2011	Délibération du Conseil Communautaire approuvant le transfert du traité de concession d'aménagement à la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie et autorisant Monsieur le Président à signer l'avenant 2 à la convention publique d'aménagement
25/01/2011	Délibération du Conseil Communautaire approuvant le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics
01/02/2011	Signature de l'avenant 2 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 12 ans à 18 ans
22/06/2020	Signature de l'avenant 3 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 18 ans à 20 ans
2022	Signature de l'avenant 4 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 20 ans à 21 ans

Pas de participation de la Communauté de Commune de l'Orée de la Brie ni de la Ville.

Autre financeur éventuel : sans objet

1.2 Rappel : les principaux enjeux

Par son étendue et sa localisation en entrée de ville, à proximité immédiate de la Francilienne et en bordure de la RN 19, axe de circulation majeur (38 400 véhicules par jour selon l'étude Actis), la ZAC du Noyer aux Perdrix revêt une importance stratégique pour la commune. Ce projet constitue une opportunité de maîtriser la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur ce territoire en développant un projet d'ensemble cohérent.

L'enjeu est d'articuler le développement économique autour de commerces et activités, dans le cadre d'un projet urbain qualifié en entrée de ville.

Les objectifs poursuivis sont :

- Renforcer le potentiel économique de la commune,
- Participer à la requalification de la « façade de la ville »,
- Favoriser les modes de déplacements doux,
- Intégrer le projet dans la structure urbaine existante,
- S'inscrire dans une démarche de développement durable.

1.3 Le programme de la ZAC (dossier de réalisation)

Superficie : 36 hectares
 Surface cessible : 146 300 m² SDP

Dont à minima :

Commerces	Activités
Environ 44 000 m ² SDP	Environ 50 000 m ² SDP

1.4 L'équipe externe

- Architecte Conseil : Rivière-Lettelier (depuis 2017)
- Paysagiste en chef : Artemise
- Bureau d'études techniques VRD : Urbatec
- AMO Développement durable : Les ENR
- Géomètre : ATGT
- Bureau d'études Pollution : ROC SOL - LETOURNEUR - RSK
- Notaire : Etude Castiglione Me Cagnard

2. Avancement de l'opération au 31 décembre 2021

Cette partie expose toutes les actions - procédures, commercialisation, conception et travaux - réalisés au cours de l'exercice 2021.

2.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)

La signature de l'avenant 3 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 18 ans à 20 ans, est intervenue le 22 juin 2020 pour une fin d'opération au 10 juillet 2022.

La signature de l'avenant 4 à la convention publique d'aménagement modifiant la durée de l'opération, qui passe de 18 ans à 20 ans, sera à prévoir pour juin 2022, portant une fin d'opération au 10 juillet 2023.

L'objet de cet avenant est de permettre la résolution du la problématique du bassin avec la réalisation des travaux de reprise de ce dernier, afin de procéder à une remise en gestion et une rétrocession des espaces publics de la Zac, dans les meilleures conditions pour les parties.

2.2 Acquisitions foncières

Aucune action n'a été conduite en 2021. La maîtrise foncière de la ZAC est achevée depuis 2015.

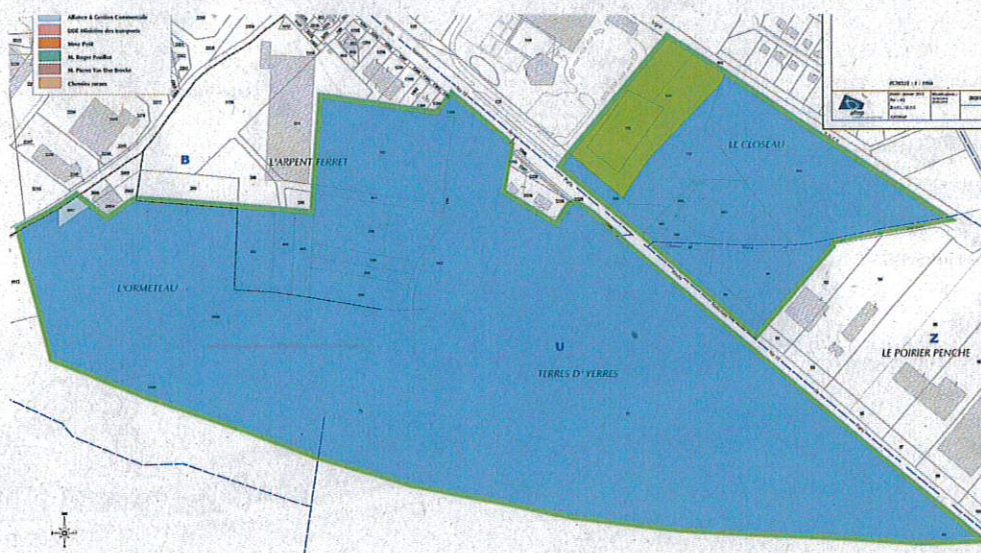


Figure 1 : Plan du foncier de la ZAC

2.3 Etudes et projet urbain

Aucune action n'a été conduite en 2021.

Cependant à la suite de l'alerte portée par les collectivités sur le mauvais fonctionnement du bassin de rétention des eaux pluviales de la Zac, des études ont été relancées à partir de fin 2021. Elles se poursuivront en 2022, afin d'investiguer sur les raisons de ce mauvais fonctionnement. Les résultats des études permettront d'apporter une solution technique permettant le bon fonctionnement du bassin de rétention.

2.4 Commercialisation et projets de construction

2.4.1. Cessions réalisées en 2021.

Aucune cession foncière n'a été réalisée en 2021, étant donné que les derniers terrains ont été cédés en 2020.

Le récapitulatif des terrains cédés est repris en annexe n°2 « Tableau de programmation et de commercialisation ».

2.4.2. Cessions restant à réaliser

Aucune signature n'est prévue, tous les terrains ayant été cédés en 2020.



Figure 3 : Plan de commercialisation de la ZAC

2.5 Réalisation des travaux d'espaces publics et de préparation des terrains

Pour mémoire :

- Les travaux de terrassement du bassin sud de la ZAC ont été achevés en octobre 2018. Enedis a mis en service les pompes de relevage en janvier 2019. La remise en gestion à la collectivité s'est effectuée en février/ mars 2019.
- Les travaux menés sur le Retail Sud ont entraîné à l'été 2019 une surcharge du réseau des eaux usées (EU), ce qui a eu pour conséquence de rendre hors service les pompes de relevage permettant d'écouler le réseau de

la rue du Noyer dans le réseau principal situé sous la RD. Grand Paris Aménagement a remplacé l'ensemble des pompes et a effectué un curage complet du réseau à cette période.

- Les infrastructures VRD de la ZAC ont été remises en gestion à la collectivité au T2 2018.
- Les opérations de réception des espaces verts de l'ensemble de la ZAC ont débuté au T3 2018. Les travaux d'espaces verts se sont poursuivis courant 2019. Leur finalisation a eu lieu au T4 2020 et ils ont été remis en gestion à la collectivité en juin 2021.

Les travaux d'aménagement conduits en 2021 ont concerné :

- la reprise des dommages réalisés sur les espaces publics durant les travaux du Retail Sud. Ces travaux faisaient l'objet des travaux de finition de la ZAC réalisés en 2021 ;
- Grand Paris Aménagement a réalisé les travaux de définitif des voiries de la partie sud, avec la réalisation de la couche de roulement et la reprise des abords du Retail sud courant 2021. Ces travaux doivent faire l'objet d'une remise en gestion auprès de la collectivité en 2022.
- La procédure d'Inspections Préalables à la Mise en Service (IPMS) lancée par Grand Paris Aménagement en 2016 et réactivée en 2019 à la suite des reprises effectuées en 2018, s'est poursuivie avec une visite de contrôle de la DIRIF et de l'Ingénieur des routes le 8 novembre 2019. Les conclusions de la visite étaient attendues depuis le T1 2020 : des travaux de reprises sont à prévoir avant la fin du TCA. Grand Paris Aménagement est encore en attente du rapport d'accidentologie de la part de la DIRIF.

GPA a relancé la DIRIF en 2021 concernant les travaux modificatifs à réaliser.

GPA avait alors réalisé les travaux de modifications demandés qui lui imputaient, lors de la reprise des finitions à l'été 2021. Les travaux dus à la collectivité n'ont pas été réalisés à ce jour.

Les travaux restant à réalisés :

Pour donner suite à la problématique soulevée concernant le mauvais fonctionnement du réseau EP et du bassin de la Zac, des travaux de reprises sont à prévoir.

3. Réalisation des dépenses au 31 décembre 2021

L'intégralité des montants suivants sont exprimés hors taxes.

Sont précisés pour chaque poste : le montant prévisionnel final des dépenses, le montant dépensé sur l'opération en date du 31 décembre 2021 et la partie consommée au cours de l'exercice 2020 (c'est-à-dire la différence entre le réalisé total et le réalisé 2020 présenté au CRACL précédent).

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à **21 593 K €** (dont 20 996 K € réglés à fin décembre 2021, et 278 K € au cours de l'exercice 2021). Ce montant est en hausse par rapport au dépenses prévisionnelles de 21 481 K € prévus au CRACL 2020 (+112K €).

Ces dépenses sont détaillées ci-après :

3.1 Acquisitions (A) : 7 694 K € de dépenses prévisionnelles (identique au CRACL 2020)

dont 7 694 K€ réalisés à fin 2021

Aucune dépense n'a été réalisée en 2021 sur ce poste.

Ce poste comprend :

- o le montant des acquisitions foncières ;
- o les indemnités d'éviction ;
- o les frais annexes sur acquisition.

Les acquisitions foncières sont achevées.

3.2 Etudes (B) : 540 K € de dépenses prévisionnelles (504 K € au CRACL 2020)

dont 496 K € réalisés à fin 2021

dont 2 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Ce poste comprend :

- o les études pré-opérationnelles;
- o les études opérationnelles ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère et autres honoraires pour prestation d'études techniques (géomètre, études de sols...).

Il y a une évolution à la hausse (+36K €) sur ce poste par rapport au CRACL 2020, expliquée par une augmentation du poste études en lien avec la reprise des études liées au bassin de rétention des eaux pluviales de la Zac.

Les frais pour mission de géomètre ont été diminués afin de correspondre au besoin réel futur concernant la rétrocession des espaces publics.

- 2 K € ont été dépensés en 2021, pour des frais de géomètre expert liés à la signature des actes de vente des lots 1a et 1b.

3.3 Travaux (C) : 9 412 K € de dépenses prévisionnelles (9 410k € affichés au CRACL 2020)

dont 8 971 K € réalisés à fin 2021

dont 181 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Ce poste comprend :

- les travaux de remise en état des sols ;
- les travaux d'aménagement et de constructions dont les infrastructures des concessionnaires ;
- les frais d'actualisations et de révisions ;
- les honoraires techniques sur travaux ;
- les constructions et participations.

L'évolution de + 2 k € par rapport au CRACL de 2020 correspond à :

- un ajustement du cout des raccordements concessionnaires (-10 k €) ;
- Un ajustement de - 1 k € pour provision d'honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- un ajustement des besoins en frais de coordination de chantier (- 46k €) ;
- une diminution de - 5 k € sur le poste « Actualisation – Révisions sur travaux ».
- un ajustement du montant des « aléas sur travaux » (+72K €) au regard des potentielles reprises à réaliser dans le cadre du rapport d'accidentologie de la DIRIF et des travaux de reprise du bassin;

181 K € ont été dépensés en 2021 et sont détaillés ci-dessous :

- 4 k € d'honoraires CSPS
- 142 k € de travaux de finitions des espaces publics de la Zac (enrobés, reprises des dommages du Retail)
- 35 k € en honoraires de maîtrise d'œuvre.

3.4 Communication (D) : 83 K € de dépenses prévisionnelles (91k € affichés au CRACL 2020)

dont 82 K€ réalisés à fin 2021

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Ce poste correspond au coût de la communication opérationnelle (-8 K € par rapport au CRACL de 2020).

3.5 Gestion foncière et immobilière (E) : 98 K € de dépenses prévisionnelles (85k € affichés au CRACL 2020)

dont 98 K € réalisés à fin 2021

dont 25 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Ce poste comprend :

- Les prestations de propreté et de nettoyage
- Les consommations d'eau, électricité, gaz
- Les frais de gardiennage éventuels

Les dépenses en 2021 correspondent à :

- 25K € pour la sécurisation et nettoyage de la Zac

L'évolution à la baisse de 13 K € par rapport au CRACL 2020 correspond à un réajustement des coûts d'entretien et de gestion.

3.6 Frais généraux externes et autres (I) : 149 K € de dépenses prévisionnelles (143 K € affichés au CRACL 2020)

dont 143 K € réalisés à fin 2021

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Ce poste comprend :

- o Les frais d'annonces et conseils juridiques (avocats, huissiers, ...),
- o Les frais de notaires, frais d'avocats, assurances,
- o Les frais de commercialisation,
- o Autres frais divers dont déplacements professionnels et réceptions,
- o Les impôts versés et taxes assimilées,
- o Les charges financières et exceptionnelles.

A noter, que des frais de conseils juridiques seront à prévoir en 2022, dans le cadre de la reprise du dossier du bassin de rétention des eaux pluviales, et notamment pour la réalisation du Porter à connaissance.

3.7 Autres dépenses (L) : 3 616 K € de dépenses prévisionnelles (3 553 K € affichés au CRACL 2020)

3.3.1 *Frais internes (L41) : 2 875 K € de dépenses prévisionnelles (2 813k € affichés au CRACL 2020)*

dont 2 769 K € réalisés à fin 2021

dont 70 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Le montant prévisionnel de la rémunération de Grand Paris Aménagement fait l'objet de réajustements annuels pour couvrir les frais internes de l'aménageur au regard du temps passé et de la durée de l'opération.

L'évolution de +63 K € par rapport au CRACL 2020 s'explique par un ajustement à la hausse des moyens mobilisés par l'établissement pour conduire son opération dû à l'allongement du délai contractuel du TCA jusqu'à juillet 2023 (cf. avenant 4).

3.3.2 *Frais financiers (L401) : 740 K-€ de dépenses prévisionnelles (740 k € au CRACL 2020)*

dont 740 K € réalisés à fin 2021

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Les frais financiers sont évalués sur la base de l'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes de l'opération. La mise à jour du montant prévisionnel des frais financiers suivant les conditions du marché.

3.8 Conclusions :

Le CRACL 2021 présente une augmentation des dépenses à hauteur de +112 K € par rapport au CRACL de 2020 qui s'explique ainsi :

- o +36k € sur le poste Etudes

- o +2k € en « travaux d'infrastructures » et « honoraires techniques » ;
- o -8k € en frais de communication ;
- o +13k € en gestion foncière et immobilière ;
- o +6 K € de frais généraux externes
- o +63 k € de frais internes liés à l'allongement de la durée de l'opération ;

4. Réalisation des recettes au 31 décembre 2021

L'intégralité des montants suivants est exprimée en hors taxes.

Le montant total des recettes prévisionnelles de l'opération s'élève à 26 276 K € (dont 26 136 K € réalisés au 31 décembre 2021 et 0 € au cours de l'exercice 2021).

Le total des recettes prévisionnelles est augmenté de + 42K€ par rapport au CRACL 2020.

La somme de 26 276K € est répartie comme suit :

4.1 Cessions (B) : 25 841K€ de recettes prévisionnelles (25 841k € affichés au CRACL 2020)

dont 25 841K € réalisés à fin 2021

dont 0K € réalisés au cours de l'exercice 2021

4.2 Participations constructeurs (D) : 312 K € de recettes prévisionnelles (252k € affichés au CRACL 2020)

dont 202 K€ réalisés à fin 2021

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Ce poste correspond aux participations versées par les acquéreurs des lots 6 (Etamine) et 7 (Stone Hedge). Suite à une demande de l'opérateur, le lot 7 de la ZAC a été divisé en 2 lots distincts : 7a et 7b. Deux conventions de participations financières aux équipements de la ZAC sont ainsi à signer.

Il y a une évolution de +59 k € par rapport au CRACL de 2020.

Il est attendu en 2022 une recette de 109 K € correspondant au paiement de la convention financière du lot 7b, en cours de signature (PC non déposé à ce jour).

4.3 Produits divers (F) : 124K € de recettes prévisionnelles (141 K € affichés au CRACL 2020)

dont 93K € réalisés à fin 2021

dont 0 K € réalisés au cours de l'exercice 2021

Ce poste comprend :

- o Les loyers et autres produits, dont la participation des promoteurs à la communication
- o Les produits financiers calculés

L'évolution de sur ce poste s'explique par :

- o Une diminution de - 17 k € des produits financiers.

4.4. Conclusions

Le CRACL 2021 présente une évolution des recettes de + 42K € par rapport au CRACL de 2020. Celle-ci s'explique par :

- o + 59 € liés à l'augmentation de la contribution de Stone Hedge supérieures à celles initialement estimées ;
- o -17k € en produits divers.

5. Solde opérationnel au 31 décembre 2021

A fin d'opération, soit au 10 juillet 2023 (cf. avenant n°4 de prorogation en cours d'établissement), l'opération devrait présenter un solde opérationnel positif de 4 683K € H.T (-70K € par rapport au CRACL de 2020).

6. Situation financière

Cf. annexe1 – Bilan prévisionnel actualisé y compris :

- Etat des réalisations en recettes et dépenses arrêté au 31/12/2021
- Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser.

7. Planning : Prévisions 2022 et suivantes

7.1 Administratif et juridique (hors procédure d'expropriation)

Il est à prévoir en 2022 :

- La remise en gestion des travaux de finitions du secteur sud de la Zac
- L'établissement d'un Porter à connaissance (PAC) auprès des services de l'Etat concernant la modification et la conformité des travaux réalisés en 2018 et potentiellement ceux réalisés en 2022/2023, au regard du Dossier Loi sur l'Eau.
- la continuité des études concernant le bassin de rétention des eaux pluviales la rétrocession des espaces publics de la Zac.

7.2 Procédure et acquisitions foncières

Sans objet.

7.3 Communication

Sans objet.

7.4 Commercialisation et projets de construction

La livraison du lot 5 de IDEC est intervenu au T1 2021, avec une prise de possession des 5 cellules de logistique en début d'année 2021. Le preneur ayant fait la demande de locaux bureaux supplémentaires un PC modificatif a été déposé en juillet 2021.

Il est à prévoir en 2022 :

- le dépôt du permis de construire du lot 7b, pour la réalisation d'un hôtel
- le dépôt du permis de construire du lot 1a, pour la réalisation d'une station-service
- le démarrage des travaux du lot 1b, pour un projet multi activité et commerce.

7.5 Réalisation des travaux d'espaces publics en 2022

Les réalisations porteront sur :

- o une potentielle reprise du bassin et/ou du réseau d'eau pluviale.
- o la reprise du giratoire, en fonction du rapport d'accidentologie de la DIRIF, demandés depuis 2020.

Les dernières remises en gestion, concernant les espaces verts côté sud de la Zac, ont été remis en gestion par procès-verbal de remise en gestion signé en date du 04/06/2021 avec la Communauté de Commune.

Les travaux de finitions des aménagements du secteur sud seront remis en gestion en 2022.

A noter : la finalisation de la procédure de remise en gestion de la RN 19 à la DIRIF sera effectuée en 2022.

8. Arbitrages et enjeux

Aujourd'hui, le principal enjeu est de régulariser techniquement et administrativement, la problématique du disfonctionnement du bassin de rétention des eaux pluviales de la Zac.

A mesure de l'avancée des études, les actions de GPA et de ces MOE seront affinées afin de répondre aux alertes des collectivités.

Il est toutefois à prévoir d'ores et déjà, l'établissement un Porter à connaissance (PAC) auprès des services de l'Etat concernant la modification et la conformité des travaux réalisés en 2018 et potentiellement ceux réalisés en 2022/2023, au regard du Dossier Loi sur l'Eau.

9. Annexes

1. Bilan prévisionnel actualisé intégrant :

- a) Etat des réalisations en recettes et en dépenses arrêté au 31/12/2021
- b) Estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser

2. Tableau de programmation et de commercialisation au 31 décembre 2021

CR 2002036G Servon - ZAC du noyer aux perdrix

Ligne	Intitulé	CRACL 2020		Réalisé 2021 au 31/12/2021		2022 Prévisionnel		CRACL 2021	Ecart
				2021					
	SOLDE OPERATIONNEL	4 753	-278	5 140	-53			4 683	-70
	DEPENSES	21 481	278	20 996	65			21 593	112
A	ACQUISITIONS	7 694		7 694				7 694	0
A1	ACQUISITIONS AMENAGEMENT	7 694		7 694				7 694	0
A101	ACQUISITIONS	7 478		7 478				7 478	0
A102	INDEMNITÉS D'ÉVICTIONS	131		131				131	0
A103	FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION	86		86				86	0
A5	ALEAS FONCIER	0						0	0
B	ETUDES	504	2	496	12			540	36
B103	DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES	3		3				3	0
B2	ETUDES ENTRE PRISE D'INITIATIVE ET DOSSIER CREATION ZAC ET A	277		277				277	0
B3	ETUDES APRES TCA OU CREATION DE ZAC	224	2	216	11			256	32
B302	GÉOMÈTRE	68	2	60	3			63	-5
B303	DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES	55		55				92	37
B305	ETUDES DE SOLS ET BÂTIS	102		102				102	0
B4	ALEAS ETUDES	0						4	4
C	TRAVAUX	9 410	181	8 971	26			9 412	2
C1	TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS	952		952				952	0
C101	ARCHÉOLOGIE (FOUILLES ET REDEVANCES)	701		701				701	0
C102	DÉPOLLUTION ET CONFORTEMENTSDES SOLS	8		8				8	0
C103	TRAVAUX DE GROSSES DÉMOLITIONS	213		213				213	0
C104	NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES SOLS	30		30				30	0
C2	TRAVAUX AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION	7 098	142	6 972	26			7 080	-18
C21	TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION EN CHARGES	7 098	142	6 972	26			7 080	-18
C211	TRAVAUX D 'INFRASTRUCTURE CONCESSIONNAIRES (EDF, GDF...)	581		541	15			571	-10
C213	TRAVAUX D 'INFRASTRUCTURE	6 509	142	6 431	10			6 506	-3
C214	ACTUALISATION - REVISIONS SUR TRAVAUX AMENAGEMENT ET CONSTRU	8			1			3	-5
C3	HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX	1 120	39	1 048	20			1 068	-52
C301	HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE DONT FRAIS DE CONCOURS	793	35	772	20			792	-1
C302	CONTROLES TECHNIQUES	17		17				17	0
C303	ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION	110		64				64	-46
C304	FRAIS DE REPRODUCTION ET PUBLICITE LEGALE	13		13				13	0
C306	COORDINA TEUR SECURITE PROTECTION SANTE	36	4	31				31	-5
C307	PROGRAMMISTE SUPERSTRUCTURES	11		11				11	0
C308	AMO TRAVAUX	139		139				139	0
C310	ACTUALISATION - REVISIONS SUR HONORAIRES TECHNIQUES	0			0			0	0
C5	CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS	0						0	0
C6	ALEAS TRAVAUX	240						312	72
D	COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	91		82	1			83	-8
D1	COMMUNICATION OPERATIONNELLE	91		82	1			83	-8
E	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	85	25	98				98	13
E1	GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE OPERATIONNELLE	85	25	98				98	13
H	MOYENS GENERAUX	1		1				1	0
H5	FRAIS DE TÉLÉPHONE ET FRAIS POSTAUX	0		0				0	0
I	FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	143	0	143				149	6
I1	ANNONCES ET CONSEILS	23		23				28	5
I2	ASSURANCES	19	0	19				19	0
I3	FRAIS DE COMMERCIALISATION	2		2				2	0
I5	DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS	2		2				2	0
I6	IMPÔTS ET TAXES ASSIMILES	58	0	58				59	1
I7	CHARGES FINANCIERES	5		5				5	0
I8	CHARGES EXCEPTIONNELLES	34		34				34	0
L	AUTRES DÉPENSES	3 553	70	3 510	27			3 616	63
L4	CHARGES CALCULEES	3 553	70	3 510	27			3 616	63
L40	REMUNERATION DES FONDS PROPRES	740		740				740	0
L401	FRAIS FINANCIERS INTERNES	740		740				740	0
L41	FRAIS INTERNES	2 813	70	2 769	27			2 875	63
	RECETTES	26 234		26 136	128			26 276	42
B	CESSIONS	25 841		25 841				25 841	0
B1	LOGEMENTS	0						0	0
B11	SOCIAL	0						0	0
B2	TERTIAIRE	25 841		25 841				25 841	0
B203	ACTIVITÉ	11 822		11 822				11 822	0
B205	COQUE COMMERCIALE / RETAIL PARC / LOISIRS	14 019		14 019				14 019	0
B3	AUTRES CESSIONS	0						0	0
D	SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	252		202	109			312	59
D116	CONTRIBUTIONS ORGANISMES PRIVES (RBST CO-AMNGEURS, PART. CON	233		183	109			293	59
D117	REMBOURSEMENT TRAVAUX ET AUTRES PRODUITS DE GESTION DIVERS	19		19				19	0
F	PRODUITS DIVERS	141		93	19			124	-17
F1	LOYERS	47		47				47	0
F102	LOYERS DIVERS COMMERCES	47		47				47	0
F4	AUTRES PRODUITS	8		8				8	0
F40	AUTRES PRODUITS EN OPERATIONS	0						0	0
F41	AUTRES PRODUITS DIVERS	8		8				8	0
F7	PRODUITS CALCULES	86		38	19			69	-17
F70	REMUNERATION DES FONDS PROPRES	86		38	19			69	-17

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

1367

1368

1369

1370

1371

1372

1373

1374

1375

1376

1377

1378

1379

1380

1381

1382

1383

1384

1385

1386

1387

1388

1389

1390

1391

1392

1393

1394

1395

1396

1397

1398

1399

1400

1401

1402

1403

1404

1405

1406

1407

1408

1409

1410

1411

1412

1413

1414

1415

1416

1417

1418

1419

1420

1421

1422

1423

1424

1425

1426

1427

1428

1429

1430

1431

1432

1433

1434

1435

1436

1437

1438

1439

1440

1441

1442

1443

1444

1445

1446

1447

1448

1449

1450

1451

1452

1453

1454

1455

1456

1457

1458

1459

1460

1461

1462

1463

1464

1465

1466

1467

1468

1469

1470

1471

1472

1473

1474

1475

1476

1477

1478

1479

1480

1481

1482

1483

Annexe 2 : Servon – ZAC du Noyer aux Perdrix – Tableau de programmation et de commercialisation

SECTEUR	MAÎTRE D'OUVRAGE	DESIGNATION	SURFACE CEDEE	Programmation		Montant Cession en k€	AVANCEMENT
				Activité	Commerce		
Périmètre Nord	O'Marché Frais	Retail Nord	49 305 m ²		x	5 160	livré
	Etamine	Lot 6	4 968 m ²		x	79 (Convention)	livré
	SAS STONE HEDGE	Lot 7a	4 355 m ²	x		105 (Convention)	livré
		Lot 7b	4 377 m ²	x		109 (Convention)	PC en cours
		TOTAL	63 005 m²				
Périmètre Sud	Terra Nobilis 2	Lot 1a	2 675 m ²	x		361	PC en cours
	QUATTRUCCI	Lot 1b	9 618 m ²	x	x	1 303	PC obtenu
	SAS STONE HEDGE	Lot 2	13 834 m ²	x		1 417	livré
	SAS STONE HEDGE	Lot 3	7 461 m ²	x		1 203	livré
	HENRIQUES INVESTIMMO	Lot 4	9 237 m ²	x		462	livré
	IDEC	Lot 5	75 775 m ²	x		6 461	livré
	APSYS	Retail Sud	91 130 m ²		x	8 858	livré
	TOTAL	TOTAL	209 730 m²				
TOTAL ZAC du Noyer aux Perdrix			272 735 m²				

